

JURNAL SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK KARENA
JUAL BELI MELALUI *ONE DAY SERVICE* DALAM MEWUJUDKAN
TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN
DI KABUPATEN BANTUL**



Disusun oleh:

CLAUDIA TIARA YULINDA

NPM : 120510796

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2016

**HALAMAN PENGESAHAN
JURNAL SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK KARENA
JUAL BELI MELALUI *ONE DAY SERVICE* DALAM MEWUJUDKAN
TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN
DI KABUPATEN BANTUL**



Disusun oleh:

CLAUDIA TIARA YULINDA

NPM : 120510796

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan hidup

Dosen Pembimbing I

Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Dosen Pembimbing II

Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

Mengesahkan

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

Fx. Endro Susilo S.H., LL.M.

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK KARENA
JUAL BELI MELALUI *ONE DAY SERVICE* DALAM
MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN
DI KABUPATEN BANTUL**

Claudia Tiara Yulinda
Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Email : cld230794@gmail.com

Abstract

This thesis is entitled The Implementation of Transitional Registration of Property Rights by Buy and Sell Through a One-day Service to Embody Orderly Administration of Land in Bantul Regency. The formulation of problem in this thesis focuses into How to achieve the implementation of transitional registration of property rights by buy and sell through a one-day service to embody orderly administration of land in Bantul regency. The purpose of this thesis is to review and to analyze the implementation of transitional registration of property rights by buy and sell through a one-day service to embody orderly administration of land in Bantul regency. Research method used in this thesis is empirical law research. Empirical law research is done directly by the respondents and interviewees as primary data. Primary data is considered as the main data in this research supported by secondary data consists of primary legal materials and secondary legal materials and tertiary legal materials.

As the result of this thesis, the readers know that the process and the requirement in implementation of One-day Service is already commensurable with The Regulation of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 1 in 2010 which informs about Service Standards and Regulation of Land. One-day Service in Land Office has created an atmosphere which is expeditious, neat, cheap, fast, and fair and equitable public service to reach an orderly Land Administration.

Keywords : *Land Registry, the transition of property rights, buy and sell, one-day service, orderly land administration.*

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Manusia memerlukan tanah untuk kepentingan yang beragam tidak hanya sebagai tempat tinggal, namun tanah sebagai sarana utama dalam proses pembangunan. Pembangunan dilaksanakan demi kepentingan rakyat yang merupakan implementasi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara

dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹

Untuk mengatur lebih lanjut mengenai Pasal 33 ayat (3) maka diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan UUPA. Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5

¹ Bernhard Limbong, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, Cetakan Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan, hlm. 72.

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria kepastian hukum pemegang hak atas tanah lebih terjamin sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Peraturan Pemerintah tersebut sudah digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sesuai dengan salah satu tujuan UUPA yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum maka dilaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa Pendaftaran Tanah dilaksanakan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, dan untuk terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan.² Dengan kegiatan Pendaftaran Tanah diharapkan dapat mewujudkan salah satu tujuan Pendaftaran Tanah yaitu terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan. Hal ini diatur dalam Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tertib Administrasi Pertanahan merupakan salah satu program pemerintah di bidang pertanahan yang dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan. Catur Tertib

Pertanahan terdiri atas Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup. Dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan.³

Hak Milik merupakan salah satu hak atas tanah yang wajib didaftarkan. Hak Milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ditentukan bahwa Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah. Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya. Terkuat artinya dapat dibebani hak atas tanah yang lain kecuali hak guna bangunan. Terpenuhi artinya Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.⁴

Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum misalnya peristiwa pewarisan. Dialihkan artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum misalnya jual

² Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 522.

³ Urip Santoso, 2013, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan Ketiga, Kencana, Jakarta, hlm.21.

⁴ Teguh Susanto, 2014, *Paduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Jakarta, hlm.21.

beli.⁵ Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan atau pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan yang berlaku. Terselenggaranya Pendaftaran Tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.⁶ Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan pemerintah memberikan kemudahan biaya dan prosedur kepada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Dalam Pasal 19 ayat (4) UUPA ditentukan bahwa dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1), dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut. Terdapat berbagai program pemerintah yang dapat membantu masyarakat golongan menengah ke bawah untuk mendaftarkan hak milik atas tanahnya yaitu *One Day Service*. *One Day Service* merupakan layanan terbaru di bidang pertanahan yang dilaksanakan pada loket pelayanan Kantor Pertanahan atau mobil Larasita untuk beberapa jenis layanan tertentu yang dapat diselesaikan dalam jangka waktu satu hari (1-8 jam).⁷

Kabupaten Bantul merupakan salah satu dari lima kabupaten yang ada di Daerah

Istimewa Yogyakarta. Dari ke lima kabupaten tersebut, Kabupaten Bantul merupakan salah satu kabupaten yang paling banyak diminati untuk layanan *One Day Service*. *One Day Service* yang merupakan inovasi layanan baru di bidang pertanahan sudah dilakukan sejak tahun 2013. Dari ke sembilan layanan pertanahan melalui *One Day Service* peralihan hak yang banyak dilakukan melalui layanan *One Day Service* di Kabupaten Bantul adalah peralihan Hak Milik karena jual beli.

Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan tentang Hak Milik atas tanah

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah. (Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria)

2. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani. (Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

3. Tinjauan tentang *One Day Service*

One Day Service adalah layanan satu hari selesai di bidang pertanahan yang dilaksanakan baik pada loket pelayanan Kantor Pertanahan maupun pada mobil LARASITA. (Instruksi Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2/Ins/VI/2013)

⁵ Urip Santoso, 2012, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Cetakan Ketiga, Kencana, Jakarta, hlm.89.

⁶ *ibid.*, hlm.12

⁷<http://www.bpn.go.id/Program/LARASITA/Inovasi-Layanan>, diakses pukul 20.00, 17 Maret 2016.

4. Tinjauan tentang Tertib Administrasi Pertanahan

Tertib Administrasi Pertanahan merupakan program pemerintah di bidang pertanahan yang dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah Dan Lingkungan Hidup. (Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979)

2. METODE

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang dilakukan langsung kepada responden dan narasumber sebagai data utama. Data primer sebagai data utama dalam penelitian ini didukung oleh data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier.

2. Sumber Data

Dalam penelitian ini sumber data berupa data primer dan data sekunder.

- a. Data primer adalah data asli yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber sebagai data utama. Dalam penelitian ini data primer diperoleh melalui kuisisioner kepada para responden dan wawancara dengan narasumber.
- b. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.
 - 1) Bahan hukum primer berupa:
 - a) Undang-Undang Dasar 1945;
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- d) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
- e) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak;
- h) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
- i) Instruksi Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2/Ins/VI/2013 tentang Pelayanan di Bidang Pertanahan.

- 2) Bahan hukum sekunder berupa fakta hukum, hasil penelitian, dokumen, jurnal ilmiah, internet.
- 3) Bahan hukum tersier berupa kamus Bahasa Inggris.

3. Metode pengumpulan data

- a. Untuk mengumpulkan data primer dipergunakan kuisisioner dan wawancara.
 - 1) Kuisisioner adalah daftar pertanyaan tertulis yang diajukan kepada para responden untuk memperoleh data yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli melalui One Day Service di Kabupaten Bantul.
 - 2) Wawancara yaitu proses tanya jawab dengan para narasumber

mengenai pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli melalui *One Day Service* dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Bantul.

- b. Untuk mengumpulkan data sekunder dilakukan studi kepustakaan dengan menelusuri berbagai literatur seperti buku-buku dan hasil penelitian terdahulu serta peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli.
- c. Untuk mengumpulkan data tersier dilakukan dengan membaca kamus Bahasa Inggris.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kabupaten Bantul. Kabupaten Bantul terdiri dari 17 kecamatan. Dari 17 kecamatan tersebut ditentukan dua kecamatan secara *purposive sampling* yaitu penentuan sample yang didasarkan pada ciri-ciri tertentu dari wilayah yang bersangkutan. Dua kecamatan tersebut adalah Kecamatan Sewon dan Kecamatan Banguntapan. Dari empat desa yang ada di Kecamatan Sewon diambil dua desa sebagai sampel secara *purposive sampling* yaitu Desa Timbulharjo dan Desa Pendowoharjo. Dari delapan desa yang ada di Kecamatan Banguntapan diambil dua desa sebagai sampel secara *purposive sampling* yaitu Desa Banguntapan dan Desa Baturetno.

5. Populasi dan sample

Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat yang melakukan pendaftaran Hak Milik karena jual beli melalui *One Day Service* di Desa Timbulharjo, Pendowoharjo, Banguntapan, dan Baturetno pada bulan Januari sampai dengan bulan April pada tahun 2016 yang berjumlah 15 orang.

6. Responden dan narasumber

- a. Responden dalam penelitian ini berjumlah 15 orang yaitu empat responden dari Desa Timbulharjo (Kecamatan Sewon), enam responden dari Desa Pendowoharjo (Kecamatan Sewon), satu responden dari Desa Baturetno (Kecamatan Banguntapan), dan empat responden dari Desa Banguntapan (Kecamatan Banguntapan).
- b. Narasumber terdiri dari:
 - 1) Kepala Badan Pusat Statistik cq. Kepala Bagian Arsip dan Data Statistik di Kantor Statistik Kabupaten Bantul;
 - 2) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul;
 - 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bantul.

7. Analisis data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif. Metode kualitatif merupakan suatu metode analisis data yang didasarkan pada pemahaman dan pengolahan data secara sistematis yang diperoleh dari hasil wawancara dengan responden, narasumber dan hasil penelitian kepustakaan. Proses berpikir dari penelitian ini adalah induktif yaitu pengambilan kesimpulan yang dimulai dari cara berpikir yang berangkat dari suatu pengetahuan yang sifatnya khusus kemudian ditarik kesimpulan secara umum.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli melalui *One Day Service* merupakan kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta

pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan yang terjadi di kemudian sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ditentukan bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum. *One Day Service* merupakan layanan satu hari selesai yang merupakan inovasi baru di bidang pertanahan. *One Day Service* di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dilaksanakan setiap hari Rabu. Jumlah peserta *One Day Service* dibatasi 50 orang/hari. *One Day Service* yang merupakan inovasi layanan publik yang dilaksanakan berdasarkan Instruksi Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2/Ins/VI/2013 tentang Pelayanan di Bidang Pertanahan. Layanan pertanahan tersebut meliputi:

- a. Pengecekan sertipikat;
- b. Penghapusan Hak Tanggungan;
- c. Peningkatan hak (tanpa ganti blangko/perolehan dibawah Rp.30 juta);
- d. Peralihan hak.

Beberapa ketentuan untuk *melakukan One Day Service* yaitu:

- a. Masyarakat langsung tanpa perantara (pemilik hak atas tanah yang pengurusannya tidak melalui perantara);
- b. Berkas yang diajukan lengkap;
- c. Dilaksanakan pada setiap hari Rabu;
- d. Pendaftaran berkas dilaksanakan dari pukul 08.00-11.00 WIB.

Tujuan *One Day Service* adalah :

- a. Memberikan pelayanan secara langsung kepada masyarakat dalam pengurusan sertipikat yang dapat diselesaikan dalam jangka waktu satu hari;
- b. Masyarakat mengetahui secara langsung tentang prosedur dan biaya pensertipikatan di Kantor Pertanahan; Menumbuhkan kesadaran masyarakat;
- c. untuk mengurus sertipikatnya sendiri tanpa melalui perantara atau calo.

Tujuan pertama dari *One Day Service* yaitu memberikan pelayanan pengurusan sertipikat yang dapat diselesaikan dalam jangka waktu satu hari sudah tercapai. Sertipikat diambil oleh responden pada sore yaitu dari pukul 16.00. Ke 15 (100%) responden mengatakan bahwa *One Day Service* sangat membantu responden dalam hal pengurusan peralihan hak atas tanah karena jual beli dari segi efektifitas waktu. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan ditentukan bahwa jangka waktu perolehan sertipikat Hak Milik karena jual beli adalah 5 hari. Jangka waktu perolehan sertipikat tersebut sangat lama apabila dibandingkan dengan *One Day Service*. Responden merasa terbantu dari segi waktu karena responden dapat memperoleh sertipikatnya dalam satu hari. Sertipikat dapat diperoleh responden dalam satu hari melalui *One Day Service* karena Kantor Pertanahan hanya memprioritaskan layanan untuk

pengecekan sertipikat, penghapusan Hak Tanggungan, peningkatan hak (tanpa ganti blangko/perolehan dibawah Rp.30 juta), dan peralihan hak tanpa adanya kegiatan pengukuran.

Tujuan kedua *One Day Service* yaitu agar masyarakat mengetahui secara langsung tentang prosedur dan biaya pensertipikatan di Kantor Pertanahan. Prosedur dalam melakukan *One Day Service* yaitu:

- a. Pemohon melakukan antri pengambilan nomor yang dimulai pukul 07.00 WIB;
- b. Pemohon melakukan daftar ulang pengambilan nomor pukul 08.00 WIB;
- c. Pemohon memasukkan berkas sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan;
- d. Pegawai loket melakukan koreksi berkas para pemohon;
- e. Setelah berkas pemohon dikoreksi kemudian dibuat SPS (surat perintah setor);
- f. Pemohon melakukan pembayaran sesuai dengan SPS tersebut dan diberikan bukti pembayaran yang digunakan untuk mengambil sertipikat.

Dalam *One Day Service* pemohon harus datang secara langsung ke Kantor Pertanahan tanpa dikuasakan. Keterbatasan kuota yang disediakan oleh Kantor Pertanahan membuat pemohon (pemegang hak atas tanah) harus datang lebih awal untuk mendapatkan nomor antrian sebagai bukti pendaftaran untuk mengikuti *One Day Service*. Seluruh responden (15 orang/100%) mengatakan datang ke Kantor Pertanahan sebelum pukul 04.00 pagi untuk mendapatkan kuota. Loket dibuka mulai pukul 08.30 pagi kemudian para responden menunggu panggilan dari loket untuk maju menyerahkan berkas. Tujuan ini belum tercapai sepenuhnya karena ke 15 responden (100 %) tidak mengetahui sebelumnya mengenai *One Day Service*.

Hal ini dikarenakan kurangnya sosialisasi mengenai *One Day Service* oleh Kantor Pertanahan kepada masyarakat secara langsung. Responden mengetahui adanya layanan *One Day Service* tersebut dari PPAT. Dalam hal ini peran PPAT sangat penting sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena setiap peralihan Hak Milik karena jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT maka dalam hal ini PPAT memiliki peran penting dalam memperkenalkan *One Day Service* kepada responden.

Biaya yang harus dikeluarkan untuk *One Day Service* antara responden satu dengan responden lainnya berbeda-beda yaitu sesuai dengan ZNT (Zona Nilai Tanah). Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis Dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional dengan rumus perhitungan sebagai berikut :

$$\text{Luas tanah} \times \frac{\text{Zona Nilai Tanah}}{1000} + 50.000$$

Zona Nilai Tanah (ZNT) ditentukan berdasarkan hasil survey lapangan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu dengan harga di bawah harga pasaran tetapi di atas NJOP. Petugas loket bagian pengecekan zona tanah memasukkan titik koordinat letak tanah yang didaftarkan melalui *One Day Service*. Harga ditentukan per zona atau area. Tujuan ketiga dari *One Day Service* yaitu menumbuhkan

kesadaran masyarakat untuk mengurus sertifikatnya sendiri tanpa melalui perantara atau calo sudah tercapai. Sesuai dengan salah satu ketentuan dalam *One Day Service* yaitu pemohon harus datang langsung ke Kantor Pertanahan tanpa kuasa atau perantara. Dalam hal ini dengan adanya *One Day Service* menumbuhkan kesadaran masyarakat untuk mengurus sertifikatnya sendiri.

Syarat-syarat pendaftaran jual beli yaitu:

- 1) Surat permohonan yang sudah ditandatangani oleh pemohon;
- 2) Sertipikat asli;
- 3) Akta jual beli dan pengantar dari PPAT;
- 4) Foto copy KTP (kartu tanda penduduk) suami dan istri penjual dan pembeli yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
- 5) Foto copy KK (kartu keluarga) penjual dan pembeli yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
- 6) Melampirkan bukti SSB BPHTB yang telah divalidasi;
- 7) Melampirkan bukti SSP PPH yang telah di validasi;
- 8) Foto copy SPPT PBB tahun terakhir.

Ke delapan syarat tersebut harus dipenuhi oleh pemohon. Apabila pemohon tidak memenuhi salah satu persyaratan yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan maka berkas permohonan akan ditolak. Dari 15 responden terdapat tiga responden yang tidak melengkapi persyaratan dan berkas tidak diterima. Dua responden karena kurangnya foto copy KTP dari istri pembeli. Satu responden karena terdapat kesalahan tanggal yang ada pada sertipikat sebelumnya. Berkas permohonan akan diterima kembali setelah pemohon melengkapi semua persyaratan yang telah ditentukan.

Dari ke tiga tujuan *One Day Service* tersebut faktor penghambat pelaksanaan peralihan dan pendaftaran Hak Milik

karena jual beli melalui *One Day Service* adalah kurangnya kelengkapan berkas, (misalnya kurang foto kopi KTP salah satu pihak baik pembeli maupun penjual) yang diajukan oleh responden dalam melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli melalui *One Day Service*, keterbatasan kuota untuk melakukan *One Day Service* membuat para responden harus rela mengantri lama untuk mendapatkan nomor antrian, kurangnya tenaga dan loket yang disediakan oleh Kantor Pertanahan, kurangnya sosialisasi dan informasi secara langsung kepada masyarakat oleh Kantor Pertanahan.

Berdasarkan informasi dari Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan hak, dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. *One Day Service* ditujukan untuk seluruh lapisan masyarakat tanpa terkecuali. *One Day service* diadakan di setiap desa yang ada di Kabupaten Bantul. *One Day Service* sudah terlaksana secara menyeluruh di 17 kecamatan yang ada di Kabupaten Bantul. Ke 17 kecamatan yang ada di Kabupaten Bantul telah melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli melalui *One Day Service*.

Berdasarkan informasi dari Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan hak, dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul target pendaftaran peralihan hak adalah 750 permohonan/berkas. Dengan mendaftarkan peralihan Hak Milik karena jual beli dalam satu hari maka pelayanan di bidang pertanahan menjadi lebih cepat. Perolehan sertipikat dalam jangka waktu satu hari mempercepat pemeliharaan data yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu tersusun data dan daftar pemilik tanah dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten. *One Day Service* telah menciptakan suasana pelayanan di bidang pertanahan lebih lancar, tertib, murah, cepat dan tidak berbelit-belit. Pelayanan yang adil dan

merata diharapkan mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

4. KESIMPULAN

Pelaksanaan peralihan Hak Milik karena Jual Beli melalui One Day Service telah mencapai target pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli di Kabupaten Bantul. Proses dan syarat dalam pelaksanaan One Day Service sudah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. One Day Service di Kantor Pertanahan telah menciptakan suasana pelayanan di bidang pertanahan yang lancar, tertib, murah, cepat, pelayanan umum yang adil dan merata maka mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

5. REFERENSI

Buku:

Bernhard Limbong, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, Cetakan Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan.

Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.

Teguh Susanto, 2014, *Paduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Jakarta.

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cetakan Ketiga, Kencana, Jakarta.

Urip Santoso, 2013, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Ketiga, Kencana, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan:

Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia

Undang-Undang 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Intruksi Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2/Ins/VI/2013 tentang Pelayanan di Bidang Pertanahan. Layanan pertanahan

Website :

<http://www.bpn.go.id/Program/LARASIT/A/Inovasi-Layanan>, diakses pukul 20.00, 17 Maret 2016.